



**Votre conseiller : Stéphane ROCHER ROZAY**

68 rue du Général Leclerc  
77540 ROZAY EN BRIE

✉ s.rocher@histoiresdhome.fr

☎ 01 64 25 68 07

☎ 06 73 71 10 59

🌐 www.rozay.histoiresdhome.fr

## A VENDRE MAISON - 145 m<sup>2</sup> env. - CLOS FONTAINE - 325 000 €



À vendre : maison individuelle d'environ 145 m<sup>2</sup>, libre et en parfait état général. Construite en 1976, elle s'organise sur plusieurs niveaux dans un cadre serein, avec des volumes bien répartis pour une vie de famille confortable.

Dès l'entrée, un couloir fonctionnel distribue la suite des espaces. La cuisine indépendante d'environ 10 m<sup>2</sup> offre un usage simple au quotidien, tandis que le salon/séjour d'environ 30 m<sup>2</sup> crée une atmosphère chaleureuse grâce à un poêle à bois, relayé par une installation de pompe à chaleur air/eau.

La maison compte cinq chambres, Vous disposez de 3 salles d'eau et 3 WC , pour un vrai confort d'usage. La véranda lumineuse d'environ 19 m<sup>2</sup> prolonge agréablement l'habitation, avec des climatisations dédiées à la véranda et à l'étage.

À l'extérieur, le terrain d'environ 1 015 m<sup>2</sup> invite à circuler, à recevoir et à profiter des beaux jours. Deux parkings extérieurs, un garage d'environ 30 m<sup>2</sup>, des dépendances et des espaces pratiques en sous-sol complètent l'ensemble pour plus d'aisance au quotidien.

Côté prestations, vous bénéficiez de menuiseries PVC en double vitrage et d'un chauffage individuel par pompe à chaleur. La maison est raccordée au tout-à-l'égout, la fibre optique est disponible, et les charges énergétiques annuelles théoriques estimées (référence 2023) se situent entre 1 610 € et 2 250 €.

Proche de l'école primaire, dans un environnement agréable, cette maison réunit une distribution familiale efficace et des matériaux fiables (tuiles mécaniques, double vitrage), sans travaux à prévoir. Prenez le temps de la visiter : vous pourrez vous projeter dès la première entrée.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1610 à 2250 euros (année 2023).

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Style de construction :	<b>Maison individuelle</b>
Exposition :	<b>Nord-sud</b>
Construit en :	<b>1976</b>
Toiture :	<b>Tuiles mécaniques</b>
Vitrage :	<b>Double</b>
Huisseries :	<b>PVC</b>
Caves :	<b>1</b>
Assainissement :	<b>Tout à l'égout</b>

### AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	<b>AMENAGEE ET EQUIPEE</b>
Salles d'eau :	<b>3</b>
Chauffage :	<b>INDIVIDUEL/POMPE A CHALEUR</b>
Eau chaude :	<b>INDIVIDUEL/</b>

### IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Travaux à prévoir :	<b>Aucun travaux</b>
---------------------	----------------------

## A VENDRE MAISON - 145 m<sup>2</sup> env. - CLOS FONTAINE - 325 000 €



Maison familiale 145 m<sup>2</sup> – Aucun travaux à prévoir

En parfait état général, cette maison individuelle offre :

- 145 m<sup>2</sup> habitables • 5 chambres • Salon/séjour de 30 m<sup>2</sup> avec poêle à bois • Véranda lumineuse de 19 m<sup>2</sup> climatisée
- 3 salles d'eau et 3 WC • Cuisine indépendante • Garage de 30 m<sup>2</sup> + dépendances + sous-sol
- Terrain de 1 015 m<sup>2</sup>

Pompe à chaleur • Double vitrage PVC • Fibre optique • Tout-à-l'égout

Environnement agréable, proche école primaire.

Une maison clé en main idéale pour une grande famille !

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 1610 à 2250 euros (année 2023).

### ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT



**Ecole primaire**

ECOLE ELEMENTAIRE (3 mins à pied)

## SURFACES DETAILLEES

Entree :	5 m <sup>2</sup>
Couloir :	5.6 m <sup>2</sup>
Cuisine independante :	10.4 m <sup>2</sup>
Salon/sejour :	30 m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	9.7 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	9.2 m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	11.2 m <sup>2</sup>
Salle d'eau :	4.5 m <sup>2</sup>
Wc avec lave mains :	2 m <sup>2</sup>
Palier :	8 m <sup>2</sup>
Chambre 4 :	11.7 m <sup>2</sup>
Chambre 5 :	13.9 m <sup>2</sup>
Salle d'eau avec wc :	4.9 m <sup>2</sup>
Veranda :	19 m <sup>2</sup>
Garage :	utile : 30 m <sup>2</sup>
Chambre 6 :	utile : 10 m <sup>2</sup>
Piece :	utile : 10 m <sup>2</sup>
Chaufferie :	utile : 12 m <sup>2</sup>
Salle d'eau avec wc :	utile : 10 m <sup>2</sup>
Abri de jardin :	utile : 10 m <sup>2</sup>

## CARACTERISTIQUES



Surface de 145 m<sup>2</sup>



Séjour de 30 m<sup>2</sup>



Terrain de 1015 m<sup>2</sup>



6 pièces



5 chambres



3 salles



3 stationnements

## INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	325 000 €
Honoraires à charge :	du vendeur
Statut :	Non soumis au statut de la copropriété

## INFORMATIONS SUR LA VILLE

CLOS FONTAINE est une ville de 239 habitants.

Les catégories professionnelles sont composées de 35.6 % d'agriculteurs, 14.8 % d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise, 18.9 % de professions intermédiaires, 30.6 % d'employés.

Superficie :	6 km <sup>2</sup>
Densité :	40 habitants/km <sup>2</sup>
Nombre total de logements :	107
Résidences principales :	100
Résidences secondaires :	6
Logements vacants :	1
Part de logements loués :	5 %

## CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT



**122** kWhEp/m<sup>2</sup>.an



**4** kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

dont émissions de gaz à effet de serre